

**ANALISIS STRATEGI PEMUNGUTAN DAN PENCATATAN PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2)  
DALAM MENINGKATKAN TARGET PENERIMAAN TAHUN 2020**

(Studi Kasus di UPT PPD (Unit Pelaksana Teknis Pelayanan Pendapatan Daerah)  
Wilayah Bandung Utara pada BPPD (Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah)  
Kota Bandung)

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi

Disusun oleh:

**Rika Puspitasari**  
**C2160110**

Dosen Pembimbing:

**Pembimbing 1 (Hj. Rosti Setiawati, S.E., M.Si)**  
**Pembimbing 2 (Muh. Ardi Nupi Hasyim, S.E., M.A.B.)**



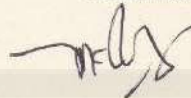
**KONSENTRASI AKUNTANSI PERPAJAKAN**  
**PROGAM STUDI S-1 AKUNTANSI**  
**INSTITUT MANAJEMEN KOPERASI INDONESIA**

**2020**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**Judul Skripsi** : ANALISIS STRATEGI PEMUNGUTAN DAN PENCATATAN  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN  
PERKOTAAN (PBB-P2) DALAM MENINGKATKAN TARGET  
PENERIMAAN TAHUN 2020  
(Studi Kasus di UPT PPD (Unit Pelaksana Teknis Pelayanan  
Pendapatan Daerah) Wilayah Bandung Utara pada BPPD (Badan  
Pengelolaan Pendapatan Daerah) Kota Bandung)

**Nama Mahasiswa** : Rika Puspitasari  
**Nomor Pokok** : C2160110  
**Program Studi** : S1 - Akuntansi  
**Konsentrasi** : Akuntansi Perpajakan

**Menyetujui dan Pengesahan****Pembimbing I****( Hj. Rosti Setiawati, S.E., M.Si. )****Pembimbing II****( Muh. Ardi Nupi Hasyim, S.E., M.A.B. )****Direktur Program  
Studi S1-Akuntansi****( Dr. Eka Setiajatinika, S.E., M.Si. )**

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Rika Puspitasari  
NRP : C2160110  
Tempat, Tanggal Lahir : Kebumen, 12 Januari 1999

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Analisis Strategi Pemungutan Dan Pencatatan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Dalam Meningkatkan Target Penerimaan Tahun 2020 (Studi Kasus di UPT PPD (Unit Pelaksana Teknis Pelayanan Pendapatan Daerah) Wilayah Bandung Utara Pada BPPD (Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah) Kota Bandung)” adalah benar pekerjaan saya sendiri. Apabila terbukti melanggar, saya bersedia menerima sanksi yang dijatuhkan kepada saya (sesuai Permendiknas Nomor 17 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Penanggulangan Plagiat di Perguruan Tinggi).

Jatinangor, 25 November 2020



Rika Puspitasari

IKOPIN

## ABSTRAK

**Rika Puspitasari**, Analisis Strategi Pemungutan Dan Pencatatan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Dalam Meningkatkan Target Penerimaan Tahun 2020 Pada Studi Kasus di UPT PPD (Unit Pelaksana Teknis Pelayanan Pendapatan Daerah) Wilayah Bandung Utara di BPPD (Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah) Kota Bandung. Penelitian ini di bawah bimbingan Ibu Hj. Rosti Setiawati, S.E., M.Si. dan Bapak M. Ardi Nupi Hasyim, S.E., M.A.B.

Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana strategi pemungutan PBB-P2 untuk meningkatkan target penerimaan tahun 2020 dan bagaimana penerapan pencatatan laporan PBB-P2 yang ada di UPT PPD BPPD Wilayah Bandung Utara apakah sudah sesuai dengan PP No.71 Tahun 2010.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Digunakan untuk menjabarkan strategi pemungutan PBB-P2 dengan menggunakan analisis SWOT untuk meningkatkan target penerimaan tahun 2020. Dan bagaimana penerapan pencatatan UPT PPD BPPD Wilayah Bandung Utara. Pengumpulan data dan informasi lainnya dilakukan dengan cara wawancara langsung kepada pihak yang mempunyai wewenang untuk memberikan data dan penjelasan mengenai strategi pemungutan PBB-P2 dan penerapan pencatatan laporan PBB-P2

Hasil penelitian menunjukkan, penerapan pemungutan PBB-P2 di Wilayah Bandung Utara secara umum sudah berjalan dengan baik tetapi masih banyak terdapat kekurangan atau hambatan dalam pelaksanaan pemungutan karena adanya tunggakan setiap tahunnya yang banyak masih belum terbayarkan, dan masih kurangnya kesadaran masyarakat dalam membayarkan kewajibannya dan tidak tahu pentingnya pembayaran PBB-P2 untuk pajak daerah. Hasil pendekatan dengan metode analisis SWOT strategi peningkatan penerimaan PBB-P2 tahun 2020 menunjukkan bahwa posisi strategi UPT PPD pada BPPD Wilayah Bandung Utara berada di kuadran I, dapat diartikan bahwa UPT PPD pada BPPD Wilayah Bandung Utara mempunyai kekuatan dan peluang yang dapat dimanfaatkan untuk mendukung strategi yang ada untuk mendukung penerimaan PBB-P2 di masa pandemic COVID-19 ini. Pencatatan akuntansi PBB-P2 di UPT PPD pada BPPD Wilayah Bandung Utara sudah sesuai dengan pencatatan laporan PBB-P2 yang diatur dalam PP No.71 Tahun 2010.

**Kata Kunci:** Pemungutan, Strategi PBB-P2, Pencatatan Laporan PBB-P2

## **ABSTRACT**

**Rika Puspitasari**, *Analysis of the Strategy for Collection and Recording of Rural and Urban Land and Building Taxes (Pbb-P2) in Increasing the 2020 Revenue Target in a Case Study at UPT PPD (Technical Implementation Unit for Regional Revenue Services) North Bandung Region at BPPD (Regional Revenue Management Agency) ) Bandung. This research was supervised by Mrs. Hj. Rosti Setiawati, S.E., M.Si. and Mr. M. Ardi Nupi Hasyim, S.E., M.A.B.*

*The purpose of this study was to find out how the PBB-P2 collection strategy to increase the revenue target in 2020 and how the implementation of the PBB-P2 report recording in UPT PPD BPPD North Bandung Region is in accordance with PP No.71 of 2010.*

*This study used descriptive qualitative method. Used to describe the PBB-P2 collection strategy using a SWOT analysis to increase the 2020 revenue target. And how to apply the recording of the UPT PPD BPPD North Bandung Region. The collection of data and other information is carried out by means of direct interviews with parties who have the authority to provide data and explanations about the PBB-P2 collection strategy and the application of PBB-P2 report recording.*

*The results show, the implementation of PBB-P2 collection in the North Bandung Region has generally been going well but there are still many shortcomings or obstacles in implementing the collection because there are many arrears every year which have not been paid, and there is still a lack of public awareness in paying their obligations and did not know the importance of paying PBB-P2 for local taxes. The results of the approach with the SWOT analysis method of the strategy for increasing PBB-P2 revenue in 2020 show that the position of the UPT PPD strategy at BPPD North Bandung Region is in Quaternary I, which means that UPT PPD at BPPD North Bandung Region has strengths and opportunities that can be used to support the strategy. there to support the acceptance of PBB-P2 during this COVID-19 pandemic. PBB-P2 accounting records at UPT PPD at BPPD North Bandung Region are in accordance with the recording of PBB-P2 reports as regulated in PP No.71 of 2010.*

**Keywords:** *Collection, PBB-P2 Strategy, Accounting Recording*

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur senantiasa dilimpahkan kehadiran Allah SWT, atas rahmat hidayah, karunia dan petunjuk-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Strategi Pemungutan dan Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Dalam Meningkatkan Target Penerimaan Tahun 2020” (Studi Kasus di UPT PPD (Unit Pelaksana Teknis Pelayanan Pendapatan Daerah) Wilayah Bandung Utara pada BPPD (Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah) Kota Bandung).**

Skripsi ini diajukan sebagai salah satu tugas akhir skripsi dan memperoleh gelar Sarjana Akuntansi di Institut Manajemen Koperasi Indonesia. Dalam penyusunan penulis sadar sepenuhnya, tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, penulis tidak akan mampu menyelesaikan usulan penelitian ini dengan baik. Maka dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat yang mendalam. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Burhanuddin Abdullah, Ir., MA selaku Rektor Institut Manajemen Koperasi Indonesia (IKOPIN);
2. Bapak Dr. Eka Setiajatnika, S.E., M.Si. selaku Direktur Progam Studi S-1 Akuntansi;

3. Ibu Hj. Rosti Setiawati, S.E., M.Si. selaku pembimbing ke 1 yang telah banyak membantu memberikan ide-ide, motivasi serta dengan penuh kesabaran meluangkan waktu dalam memberikan pengarahan dalam penulisan skripsi;
4. Bapak M. Ardi Nupi Hasyim, S.E., M.A.B. selaku pembimbing ke 2 yang telah banyak membantu memberikan ide-ide, motivasi serta dengan penuh kesabaran meluangkan waktu dalam memberikan pengarahan dalam penulisan skripsi, serta segala ilmu yang telah diberikan;
5. Bapak Drs. Sukmahadi, M. Si., Ak. penelaah Konsentrasi, yang telah memberikan banyak masukan dan saran serta ilmu pengetahuan Akuntansi Perpajakan.
6. Bapak DRS. Deddy Supriyadi, M.Sc selaku dosen penelaah Koperasi, yang telah memberikan banyak masukan dan saran serta ilmu pengetahuan Perkoperasian.
7. Bapak/Ibu Dosen dan staff Progam Studi S-1 Akuntansi IKOPIN yang telah membantu memfasilitasi segala keperluan dan informasi selama pembelajaran berlangsung;
8. Bapak Dadang dan Ibu Rina Seta seluruh Karyawan/wati Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (BPPD) Kota Bandung UPT PPD Bandung Utara;
9. Kedua orang tua yang selalu memberikan doa dan dukungan materil maupun non materil;



10. Teman kelas Akuntansi-A angkatan 2016 yang sama-sama sedang berjuang;

11. Semu pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Dengan segala perhatian, bimbingan dan arahan dari dosen pembimbing, akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan. Meskipun demikian, penulis menyadari bahwa dalam penyusunan usulan penelitian ini masih jauh dari sempurna. Oleh Karena itu saran dan kritik yang membangun sangat dinantikan untuk perbaikan yang akan datang. Akhir kata penulis mohon maaf atas segala kekurangan dan besar harapan agar skripsi ini dapat diterima dalam melakukan penelitiannya .

Jatinangor, 25 November 2020

Penulis

IKOPIN



## DAFTAR ISI

|                                                               |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------|
| ABSTRAK .....                                                 | ii            |
| ABSTRACT .....                                                | iii           |
| KATA PENGANTAR .....                                          | v             |
| DAFTAR ISI .....                                              | v             |
| DAFTAR GAMBAR .....                                           | xi            |
| DAFTAR TABEL .....                                            | xii           |
| DAFTAR DIAGRAM .....                                          | xiii          |
| DAFTAR LAMPIRAN .....                                         | xiii          |
| <br><b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>                            | <br><b>1</b>  |
| 1.1 Latar Belakang Penelitian .....                           | 1             |
| 1.2 Identifikasi Masalah .....                                | 7             |
| 1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian .....                        | 7             |
| 1.4 Kegunaan Penelitian .....                                 | 8             |
| 1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian .....                         | 9             |
| 1.5.1 Lokasi Penelitian .....                                 | 9             |
| 1.5.2 Waktu Penelitian .....                                  | 9             |
| <br><b>BAB II KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....</b> | <br><b>10</b> |
| 2.1 Kajian Pustaka .....                                      | 10            |
| 2.1.1 Pengertian Akuntansi .....                              | 10            |
| 2.1.2 Bidang Akuntansi .....                                  | 11            |
| 2.1.3 Akutansi Perpajakan .....                               | 12            |
| 2.1.3.1 Pengertian Akuntansi Perpajakan .....                 | 12            |
| 2.1.3.2 Akun-Akun Akuntansi Pajak .....                       | 13            |
| 2.1.4 Akuntansi PBB-P2 .....                                  | 14            |
| 2.1.5 Pengertian Pajak .....                                  | 14            |
| 2.1.6 Fungsi Pajak .....                                      | 16            |
| 2.1.7 Jenis-Jenis Pajak .....                                 | 17            |

|          |                                                                                                                                                       |    |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1.8    | Tata Cara Pemungutan PBB-P2 menurut Peraturan Walikota Kota Bandung Nomor 244 Tahun 2017 Tentang Petunjuk Teknis dan Tata Cara Pemungutan PBB-P2..... | 20 |
| 2.1.9    | Pemungutan Pajak .....                                                                                                                                | 23 |
| 2.1.9.1  | Syarat Pemungutan Pajak .....                                                                                                                         | 23 |
| 2.1.9.2  | Teori-Teori yang Mendukung Pemungutan Pajak.....                                                                                                      | 24 |
| 2.1.9.3  | Asas Pemungutan Pajak.....                                                                                                                            | 26 |
| 2.1.9.4  | Cara dan sistem Pemungutan Pajak .....                                                                                                                | 26 |
| 2.1.10   | Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).....                                                                                         | 33 |
| 2.1.10.1 | Pengertian .....                                                                                                                                      | 33 |
| 2.1.10.2 | Objek Pajak dan Bukan Objek PBB-P2.....                                                                                                               | 34 |
| 2.1.10.3 | Subjek PBB-P2 .....                                                                                                                                   | 36 |
| 2.1.10.4 | Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) .....                                                                                               | 37 |
| 2.1.10.5 | Dasar Pengenaan, Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan...                                                                                                 | 37 |
| 2.1.10.6 | Tarif PBB-P2 .....                                                                                                                                    | 39 |
| 2.1.10.7 | Rumus Perhitungan PBB-P2) .....                                                                                                                       | 39 |
| 2.1.11   | Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak .....                                                                                                | 40 |
| 2.1.12   | Pengertian Strategi.....                                                                                                                              | 42 |
| 2.1.13   | Jenis-Jenis Strategi .....                                                                                                                            | 45 |
| 2.1.14   | Perencanaan Strategi.....                                                                                                                             | 46 |
| 2.2      | Penelitian Terdahulu .....                                                                                                                            | 55 |
| 2.3      | Kerangka Pemikiran .....                                                                                                                              | 62 |

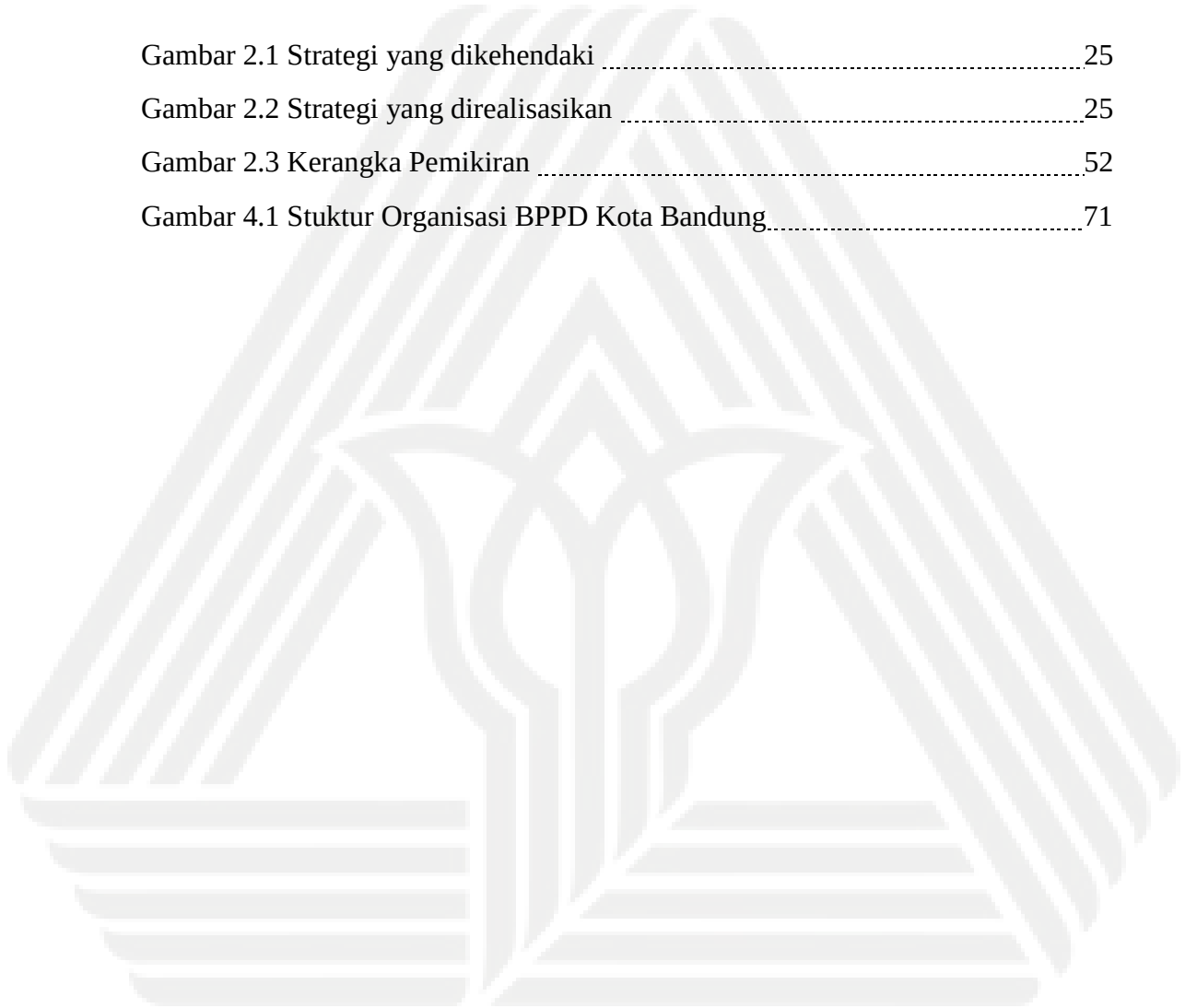
### **BAB III METODE PENELITIAN ..... 51**

|         |                                                    |    |
|---------|----------------------------------------------------|----|
| 3.1     | Objek Penelitian.....                              | 51 |
| 3.2     | Metode Penelitian .....                            | 52 |
| 3.2.1   | Metode Pengumpulan Data .....                      | 53 |
| 3.2.1.1 | Penelitian Langsung ( <i>Field Research</i> )..... | 54 |
| 3.2.1.2 | Studi Pustaka ( <i>Library Research</i> ).....     | 55 |
| 3.2.1.3 | Jenis Data.....                                    | 56 |
| 3.2.2   | Populasi dan Informan Penelitian.....              | 57 |
| 3.2.3   | Uji Keabsahan Data.....                            | 57 |

|                                                    |                                                                                         |            |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3.2.4                                              | Instrumen Penelitian .....                                                              | 59         |
| 3.2.5                                              | Metode Analisis Data .....                                                              | 60         |
| <b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b> |                                                                                         | <b>66</b>  |
| 4.1                                                | Hasil Penelitian .....                                                                  | 66         |
| 4.1.1                                              | Gambaran Umum Tempat Penelitian .....                                                   | 66         |
| 4.1.1.1                                            | Sejarah Singkat BPPD Kota Bandung .....                                                 | 66         |
| 4.1.1.2                                            | Susunan Organisasi BPPD Kota Bandung .....                                              | 66         |
| 4.1.1.3                                            | Visi dan Misi BPPD Kota Bandung .....                                                   | 69         |
| 4.1.1.4                                            | Sumber Daya Manusia .....                                                               | 71         |
| 4.1.2                                              | Rumus Perhitungan PBB-P2 .....                                                          | 72         |
| 4.2                                                | Hasil Pembahasan .....                                                                  | 73         |
| 4.2.1                                              | Kendala Yang Dihadapi Saat Pemungutan PBB-P2 Tahun 2017-2019 .....                      | 73         |
| 4.2.1                                              | Proyeksi Potensi Penerimaan PBB-P2 di Wilayah Bandung Utara .....                       | 76         |
| 4.2.2                                              | Strategi Pemungutan PBB-P2 Dalam Mencapai Target Penerimaan Tahun 2020 .....            | 85         |
| 4.2.2.1                                            | Strategi Dengan Analisis SWOT .....                                                     | 85         |
| 4.2.2.2                                            | Matriks SWOT .....                                                                      | 91         |
| 4.2.2.4                                            | Upaya-Upaya Yang dilakukan Untuk Meningkatkan Target Penerimaan PBB-P2 Tahun 2020 ..... | 102        |
| 4.2.3                                              | Penerapan Pencatatan Laporan PBB-P2 di UPT PPD Wilayah Bandung Utara .....              | 104        |
| <b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>            |                                                                                         | <b>108</b> |
| 5.1                                                | Kesimpulan .....                                                                        | 108        |
| 5.2                                                | Saran .....                                                                             | 110        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>                        |                                                                                         | <b>112</b> |

## DAFTAR GAMBAR

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Gambar 2.1 Strategi yang dikehendaki .....           | 25 |
| Gambar 2.2 Strategi yang direalisasikan .....        | 25 |
| Gambar 2.3 Kerangka Pemikiran .....                  | 52 |
| Gambar 4.1 Stuktur Organisasi BPPD Kota Bandung..... | 71 |



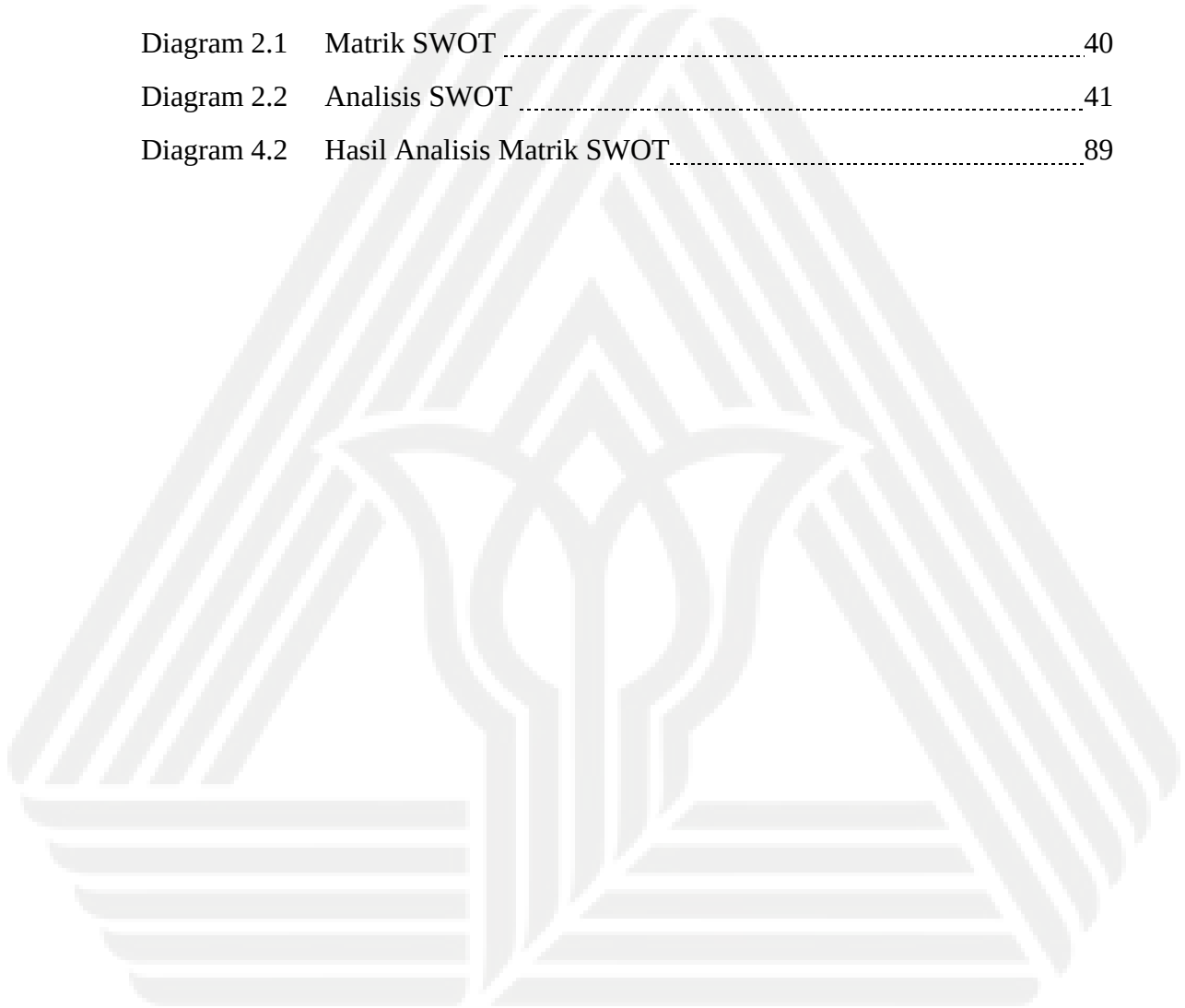
IKOPIN

## DAFTAR TABEL

|                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabel 1.1 Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)<br>di Kota Bandung Tahun 2017-2019 ..... | 5  |
| Tabel 1.2 Waktu Penelitian .....                                                                                 | 13 |
| Tabel 2.1 Tabel Penelitian Terdahulu .....                                                                       | 35 |
| Tabel 3.1 Instrument Penelitian .....                                                                            | 70 |
| Tabel 4.1 Data Pegawai UPT PPD BPPD Wilayah Bandung Utara .....                                                  | 64 |
| Tabel 4.2 Klasifikasi Tarif Pajak dan Jumlah Buku SPPT berdasarkan NJOP<br>Tahun 2017 .....                      | 77 |
| Tabel 4.3 Klasifikasi Tarif Pajak dan Jumlah Buku SPPT berdasarkan NJOP<br>Tahun 2018 .....                      | 78 |
| Tabel 4.4 Klasifikasi Tarif Pajak dan Jumlah Buku SPPT berdasarkan NJOP<br>Tahun 2019 .....                      | 78 |
| Tabel 4.5 Klasifikasi Tarif Pajak dan Jumlah Buku SPPT berdasarkan NJOP<br>Tahun 2020 .....                      | 79 |
| Tabel 4.6 Potensi PBB-P2 Wilayah Sumur Bandung .....                                                             | 82 |
| Tabel 4.7 Potensi PBB-P2 Wilayah Bandung Wetan .....                                                             | 82 |
| Tabel 4.8 Potensi PBB-P2 Wilayah Cibeunying Kidul .....                                                          | 83 |
| Tabel 4.9 Potensi PBB-P2 Wilayah Cibeunying Kaler .....                                                          | 83 |
| Tabel 4.10 Potensi PBB-P2 Wilayah Coblong .....                                                                  | 83 |
| Tabel 4.11 Potensi PBB-P2 Wilayah Cidadap .....                                                                  | 83 |
| Tabel 4.12 Matriks Faktor Lingkungan Internal .....                                                              | 88 |
| Tabel 4.13 Matriks Faktor Lingkungan Eksternal .....                                                             | 90 |
| Tabel 4.14 Matriks SWOT .....                                                                                    | 92 |

## DAFTAR DIAGRAM

|             |                                 |    |
|-------------|---------------------------------|----|
| Diagram 2.1 | Matrik SWOT .....               | 40 |
| Diagram 2.2 | Analisis SWOT .....             | 41 |
| Diagram 4.2 | Hasil Analisis Matrik SWOT..... | 89 |



IKOPIN